Bebauungsplan Nr. 4 1. Änderung „Am Zuckerberg“ der Gemeinde Möhnesee im Ortsteil Körbecke Begründung

---

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Möhnesee im Südosten des Hauptorts Körbecke. Es handelt sich um das Flurstück 1461 in der Flur 2 der Gemarkung Körbecke. Die Gebietsfläche hat eine Größe von rd. 2.686 m². Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Engernweg“.

2. Anlass der Planänderung und städtebauliche Erforderlichkeit

Auf dem Grundstück befinden sich z.Z. noch 2 Gebäude. Diese müssen für die geplante Neubebauung weichen. Der neue Grundstückseigentümer beantragt die vorhandenen 2 Baufelder in ein größeres Baufeld zusammenzulegen. Er möchte ein größeres Wohnhaus errichten. Die Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung sollen unverändert bleiben. Eine maximale Gebäudehöhe soll festgelegt werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zu Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt.

Die Bebauungsplanänderung ist aus der Sicht der Gemeinde nur der erste Schritt zu einer Flexibilisierung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Zuckerberg“. Der Ausgangsplan ist bereits sehr alt und sieht nur eine sehr extensive Nutzung und Bebauung der überwiegend sehr großen Baugrundstücke vor. Die Gemeinde Möhnesee bewertet ein solches Planungskonzept heute aber nicht mehr in dieser Form und der gegebenen Stringenz als städtebaulich sinnvoll an.

Daher beabsichtigt die Gemeinde Möhnesee, künftig anlassbezogene Änderungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Zuckerberg“ dort vorzunehmen, wo sich Bebauungswünsche der Grundstückseigentümer ergeben, die mit den aktuellen planungsrechtlichen Vorgaben nicht vereinbar sind, dennoch dem Konzept eines eher aufgelockerten und großzügig durchgrünten Wohngebiets nicht widersprechen. Dabei sollen sich Flexibilisierungen zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer insbesondere im Bereich der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal zulässigen Gebäudehöhe, sowie gegebenenfalls auch im Bereich der Grund- und/oder Geschossflächenzahl ergeben, wobei die in Rede stehenden Flexibilisierung auch unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels einer Fortentwicklung und großzügigeren Handhabung der Bebauungsmöglichkeiten stets auch das Verhältnis zur jeweiligen Freifläche auf dem Grundstück und die Verhältnismäßigkeit zu Umgebungsbebauung wahren müssen.

Die Gemeinde Möhnesee beabsichtigt, wie schon an anderen Sellen im Gemeindegebiet, Anlass bezogen einzelne Änderungsverfahren von Bebauungsplänen durchzuführen, da dies auch die Möglichkeit eröffnet, angemessene und interessengerechte Regelungen zur Kostentragung betreffend der jeweiligen Verfahren mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu treffen.

In Übereinstimmung mit der vorbezeichneten städtebaulichen Zielsetzung soll partiell eine Erweiterung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten im Plangebiet unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange ermöglicht werden. Grundlage dieser Umplanung ist dabei die in groben Zügen vom Grundstückseigentümer kommunizierte Absicht der baulichen Ausnutzung seines neu erworbenen Grundstücks, die nach Auffassung der Gemeinde Möhnesee städtebaulich wünschenswert und vertretbar ist und in Übereinstimmung mit den vorgeschriebenen Planungszielen steht. Dabei fällt zugunsten der Umplanung ins Gewicht, dass die absolute Größe der überbaubaren Grundstücksfläche im Änderungsbereich nicht vergrößert und auch im Bereich der Gebäudehöhe nur eine maßvolle Anpassung an eine zeitgemäße Bauweise ermöglicht wird. Auch dem Bestandsschutzinteresse der benachbarten Wohnhäuser wird damit angemessen Rechnung getragen.

3. Planungsrechtliche Situation

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 4 „Am Zuckerberg“ wird das Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO dargestellt. Es ist eine offene, eingeschossige Bebauung zulässig. Als Dachformen sind Flach-, Pult- und Giebeldächer mit einer Dachneigung von 0° – 22° zulässig.

Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat am 07.04.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird. Bei der vorliegenden Gebietsfläche von 2.686 m² ist der Prüfwert nicht überschritten.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Folgende Festsetzungen regeln die Bebauung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert nach § 3 BauNVO ein "Reines Wohngebiet (WR)". Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht erforderlich, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO

einzuschränken. Die Nutzungen der Ausnahmen des § 3 (3) BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO auch weiterhin nur ein Vollgeschoss zugelassen. Auch wenn die Zahl der Vollgeschosse gleichbleibt, so ergibt sich durch die jeweils gültige BauO NRW eine geänderte Berechnungsformel für die Geschossigkeit. Im Grundsatz wird durch die letzte Änderung der BauO NRW eine politsch gewollte, bessere Ausnutzbarkeit des obersten Geschosses nachvollzogen. Diese Festsetzung erfolgt angepasst an die angrenzende Bebauung. Eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erfolgt gemäß § 18 BauNVO durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe mit 246,70 m über NHN2016. Diese berücksichtigt die vorhandenen Höhen der Nachbarbebauung. Die zulässige Bauwerkshöhe liegt rd. 8,50 m über dem vorhandenen Gelände und ist rd. 1 m niedriger als das Nachbargebäude Engernweg 5. Zur Straßenseite ist die Geländehöhe mit dem am Engernweg 5 nahezu identisch. Durch technische Einrichtungen, wie z.B. Schornsteine oder Anlagen zur Energiegewinnung, darf die maximale Höhe um 1,5 m überschritten werden. Hiervon sind ausdrücklch Aufzugsanlagen ausgenommen. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bei 0,15.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

In dem Plangebiet wird nur noch eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die bestehenden Baufenster, sie sind z.Z. noch bebaut, werden aufgegeben und die Gebäude abgerissen. Die Festlegung von Baufenstern erfolgt mittels Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Als Bauweise bleibt es gem. § 22 (2) BauNVO bei der offenen Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit ca. 311 m² um rd. 138 m² kleiner als die Summe der beiden bisherigen Baufenster (rd. 15 m x 15 m; rd. 16 m x 14 m, rd. 449 m²). Für einen Teil der Tiefgarage wird auf der ansteigenden Ostseite eine zusätzliche Fläche gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt. Ein Teil der Tiefgarage wird mit einem Carport inkl. Abstellraum überbaut.

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen, Carports, Terrassen, Balkone und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Engernweg“.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die bisherige Festsetzung der „Privaten Grünfläche“ wird aufgegeben. Dort hat sich über die Jahre ein großflächiger Bestand entwickelt. Diesen

ist nunmehr zu schützen. Nach Eingabe der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Soest, wird die Fläche unter den Schutz des § 9 (1) Nr. 20 BauGB gestellt. Der auf der „Privaten Grünfläche“ entwickelte Bestand ist unter Beachtung der DIN 18920 gesichert und zu erhalten.
Desweiteren wird entlang der westlichen und südlichen Grenze eine zusammenhängende 5 m breite Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier sollen sich heimische Sträucher und Gehölze entwickeln können. Die auf dem Grundstück befindlichen großflächigen Anpflanzungen sind der Individualität des Voreigentümes geschuldet und kommen in dieser Dichte selten vor. Da nicht klar ist, wie die gärtnerische Gestaltung des Grundstücks nach der Errichtung des Gebäudes erfolgt und an welchen Stellen zusätzliche Bäume gepflanzt werden sollen, erfolgt nur eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

5.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO wird, wie schon unter 5.3 beschrieben, nicht eingeschränkt. Sie sind sowohl in den überbaubaren wie auch den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine besondere Anordnung im Bebauungsplan erfolgt lediglich durch die ergänzende Festlegung eines vergrößerten Bereichs für die geplante Tiefgarage sowie einer Flächenausweisung auf der Tiefgarage für Carport und Abstellraum.
Durch die Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen darf die Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO um 50 % (GRZ II) überschritten werden. Sofern diese Flächen z.B. gleichzeitig durch Terrasse oder Balkon überdeckt sind, zählt dort die Anrechenbarkeit zum Hauptgebäude. Bei einer GRZ von 0,15 entspricht die nach den BauNVO zulässige 50 % Überschreitung 201 m. Für die reine Fläche der Tiefgarage, die ausreichend (mind. 0,4 m) mit Erdreich überdeckt und gärtnerisch angelegt wird, wird eine Überschreitung der GRZ II von max. 25 m² zugelassen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Das Oberflächenwasser läuft von dieser geringen Fläche in die übrige gärtnerisch genutzte Fläche ab und kann dort versickern.

5.7 Gestaltungsfestsetzungen

Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018 werden die bisherigen Dachformen Flachdach, Pultdach und Satteldach (bisher Giebeldach) zugelassen. Die zulässige Dachneigung bleibt unverändert bei 0° bis 22°. Garagen und Carports sind mit begrünten Flachdächern zu gestalten.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Daher ist beabsichtigt, den Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß §

13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen liegen nach den Ausführungen zu 4 vor.
Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, sprich: die zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Bestandsbeschreibung und –bewertung:

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Zuckerberg“ in Möhnesee-Körbecke werden Habitatstrukturen beansprucht, die ggf. eine Quartierfunktion für die die Fledermausarten Braunes Langohr und Zwergfledermaus sowie die Vogelarten Bluthänfling, Girlitz und Star übernehmen können. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann für diese Arten nicht sicher ausgeschlossen werden.
Aus diesem Grund wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotsbestände gemäß der Stufe II durchgeführt. Hierbei wurde die wirkungsspezifische Betroffenheit der Arten untersucht. Da eine zwischenzeitliche Beeinträchtigung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ergeben sich Hinweise zu Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen.

Hierzu kommt der Gutachter zu folgender Empfehlung für die betroffenen Fledermausarten (**Braunes Langohr** und **Zwergfledermaus**):

> *Um ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbotes sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sollte der Abbruch der Gebäude und die Fällung des Höhlenbaums in den Wintermonaten (1. Dezember bis 28./29. Februar) durchgeführt werden. Eine Eignung der Gebäude als Winterquartier für Fledermäuse ist nicht zu erwarten. Die vorgefundenen Baumhöhlen dienen ebenfalls nur als Tagesversteck bzw. Sommerquartier.*
> *Ist eine Beanspruchung außerhalb der Überwinterungszeit der Fledermäuse nicht möglich, sollte zeitnah vor den Abbruch- bzw. den Fällarbeiten im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude bzw. des Höhlenbaums auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchgeführt werden. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle. Bei einer vorhandenen Quartiernutzung ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich.*

Als Vermeidungsmaßnahmen bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen für die betroffenen Vogelarten (**Bluthänfling**, **Girlitz** und **Star**) kommt der Gutachter zu nachfolgender Einschätzung:

> *Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen, wie auch schon als Vermeidungsmaßnahme für die häufigen und ungefährdeten Vogelarten*

unter Kapitel 6.3.1 beschrieben. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Ist dieses nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbestände die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

<u>Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:</u>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Das Plangebiet ist von allen Seiten durch eine bestehende Wohnbebauung umschlossen. Da die zukünftige Nutzung der Fläche vorwiegend dem Wohnen mit Garten entspricht bzw. unverändert genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

7. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um einen bebauten und um einen gärtnerisch genutzten Bereich. Das Büro Bertram Mestermann hat im Juni 2022 eine artenschutzrechtiche Vorprüfung für diesen Bebauungsplan durchgeführt (Ortsbegehung 28.06.2022).

Im Einzelnen wird auf das o.a. Gutachten verwiesen. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Zuckerberg“ der Gemeinde Möhnesee hat unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten.

8. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte über Altlastenverdachtsflächen vor.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gesichert.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der nördlich gelegenen Straße „Engernweg“.

11. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch den Eigentümer getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten des Eigentümers.

Soest, den 25.10.2022

Ludwig und **Schwefer**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel. 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
Fax 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de